



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Bydelsutvalget i Bydel Gamle Oslo  
v/bydelsadministrasjonen  
Pb. 9406 Grønland  
0135 Oslo  
INTERNPOST

BYDEL GAMLE OSLO			
Saksnr.	10/702		
Dato	7 FEB 2014		
Saksbch.	TRGR		
Arkivnr.	512.1	Doknr.	8
Avskr.måte		Sign.	

Dato: 06.02.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201004456-100 Saksbeh: Rønnaug Beate Mork  
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

---

## UNDERRETNING OM POLITISK VEDTAK DETALJREGULERING SVINGEN 13 A OG B

---

Bystyret vedtok 20.11.2013 detaljregulering for *Svingen 13a og b*. Hensikten med planen er å slå sammen de to eiendommene i planområdet, rive eksisterende bebyggelse og regulere planområde slik at eiendommen kan utnyttes mer rasjonelt enn i dag.

Vedtaket lyder slik:

1.

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-17 endring av kommuneplanens arealdel fra Bygeområde for boliger til Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ABPN-201004456 datert 07.02.2013 og revidert 19.06.2013.

2.

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Svingen 13 som reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse som vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, ABPN-201004456 datert 07.02.2013, revidert 19.06.2013.

ENDRING I REGULERINGSBESTEMMELSENE § 5 annet ledd:

Fordeling av leiligheter følger Oslo kommunes norm fra 2013.

- Maks 35 % småleiligheter - 35 til 50 kvadratmeter.
- minst 40 % leiligheter over 80 kvadratmeter - inntil 20 % kan bygges med utleieenhet på inntil 20 kvadratmeter.

Tiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter pbl § 12-11, må være satt i gang senest 5 år etter vedtak av planen. Fristen kan etter søknad forlenges i 2 år av gangen.



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Vedtatt plan er tilgjengelig gjennom Saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn>. Vedtatt plankart og reguleringsbestemmelser kan også ses ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter.

Orientering om reglene for klageadgang, erstatning og innløsning er vedlagt dette brev.

Eventuell klage over vedtaket må sendes Plan- og bygningsetaten **senest 03.03.2014**.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Kundesenteret

Ragnhild Sigvartsen(sign)  
Kundekonsulent

Vedlegg



---

## **ORIENTERING OM KLAGEREGLER, ERSTATNING OG INNLØSNING**

---

### **KLAGEORGAN**

Vedtaket kan påklages til Miljøverndepartementet, jfr. plan- og bygningslovens § 1-9.

Departementet har i medhold av samme bestemmelse overført sin myndighet til Fylkesmannen i Oslo og Akershus til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av direktøren for Plan- og bygningsetaten-/byutviklingskomitéen/bystyret.

### **KLAGEADRESSAT**

Klagen skal sendes til:

Plan- og bygningsetaten, boks 364 Sentrum, 0102 Oslo.

Plan- og bygningsetaten forbereder klagesak og sender klagen til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

### **KLAGEFRIST**

Dersom det ikke er angitt en bestemt klagefrist i kunngjøringen av planvedtaket, vil klagefristen være 3 uker fra den dag dette brevet kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.

### **KLAGENS INNHOLD**

De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

### **UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET**

Selv om De har klagerett, vil planen tre i kraft straks den er vedtatt og søknad om tiltak i samsvar med planen vil kunne godkjennes. De kan imidlertid søke om å få utsatt iverksettelsen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Fylkesmannen til ny vurdering.

### **RETT TIL Å SE SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING**

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.

### **ERSTATNING OG INNLØSNING**

Grunneiere kan i enkelte tilfelle ha rett til erstatning for tap ved reguleringsplan eller rett til å kreve innløsning av eiendommen. Det følger av lovbestemmelsene nedenfor i hvilke tilfelle dette vil være aktuelt:

Pbl. § 15-1. Grunneierens rett til å kreve innløsning ved kommuneplanens arealdel

Blir ubebygd eiendom eller større del av slik eiendom i kommuneplanens arealdel angitt som areal til offentlige trafikkområder, offentlige friområder, fellesområder, fornyelsesområder eller til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder, og eiendommen innen fire år ikke blir

regulert eller angitt til annet formål i arealdelen, kan grunneieren eller festeren kreve erstatning etter skjønn, eller at ekspropriasjon straks blir foretatt, hvis båndleggingen medfører at eiendommen ikke lenger kan nyttes på regningssvarende måte. Er grunnen bebygd, har eieren eller festeren samme krav når bebyggelsen er fjernet.

#### Pbl § 15-2. Grunneiers rett til å kreve innløsning ved reguleringsplan

Medfører en reguleringsplan at kommunen, eller annet rettssubjekt med samtykke av kommunen, etter 16-2, har rett til å ekspropriere en ubebygd eiendom i dens helhet, kan grunneieren eller festeren kreve at ekspropriasjon straks blir foretatt når vedtaket gjelder grunn som i planen er angitt til offentlig trafikkområder, offentlige firområder, fellesområder, fornyelsesområder samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder. Det samme gjelder når retten til ekspropriasjon omfatter ubebygd del av en eiendom, dersom ekspropriasjonen vil føre til at eiendommen ikke lenger kan anses skikket til å nyttes på en, etter hele eiendommens størrelse, beliggenhet eller etter øvrige forhold regningssvarende måte.

Krav etter første ledd må være satt frem senest tre år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 12-12 fjerde og femte ledd eller vedtak er gjort kjent etter § 12-12 siste ledd. Er grunnen bebygd, har eieren eller festeren det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt frem senest tre år etter dette tidspunkt.

#### Pbl. § 15.-3 Erstatning for tap ved reguleringsplan og bebyggelsesplan

Medfører en reguleringsplan ved bestemmelser om byggegrense innenfor veglinjen eller av andre særlige grunner at en eiendom blir ødelagt som byggetomt, og den heller ikke kan nyttes på annen regningssvarende måte, skal kommunen betale erstatning etter skjønn med mindre den erverver eiendommen i medhold av § 16-9. Det samme gjelder hvis reguleringsplan medfører at eiendom som bare kan nyttes til landbruksformål ikke lenger kan drives regningssvarende. Ved regulering av naturvernområder etter loven her skal kommunen betale erstatning etter skjønn i samsvar med naturvernloven § 20, § 20b og § 20c.

Krav om erstatning må være satt frem senest tre år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 12-12 fjerde og femte ledd, eller vedtak er gjort kjent etter § 12-12 siste ledd.

Er grunnen bebygd, har eieren eller festeren det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt frem senest tre år etter dette tidspunkt.

Erstatning for tap ved reguleringsplan som blir utarbeidet og vedtatt av departementet eller av kommunen i medhold av § 6-4, skal når ikke annet er bestemt betales av staten når ikke annet er bestemt.

Når en eiendom bebygges i henhold til reguleringsplan som gir den en vesentlig bedre utnytting enn andre eiendommer i området, og verdien av disse som følge av dette er blitt betydelig forringet, kan deres eiere eller festere ved skjønn tilkjennes erstatning hos eieren av den førstnevnte eiendom. Erstatningsbeløpet kan ikke settes høyere enn den verdiøkning som den bedre utnytting medfører for vedkommende eiendom, etter fradrag for de refusjonsbeløp som eieren eller festeren i tilfelle er blitt tilpliktet å betale i medhold av bestemmelsene i lovens kap. 18 som følge av eiendommens utnytting. Krav om erstatning må være satt frem senest tre måneder etter at byggetillatelse er gitt. Eier eller fester av eiendom som gis bedre utnytting, kan kreve forhåndsskjønn til avgjørelse av erstatningsspørsmålet når endelig reguleringsplan foreligger. Erstatningsbeløpet forfaller til betaling når byggearbeider er satt i gang, men tidligst tre måneder etter at beløpet er endelig fastsatt.

#### **KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK**

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket. De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen kan gi nærmere opplysninger om dette.